

公司代码：600890

公司简称：中房股份

中房置业股份有限公司
2017 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

强调事项为：中房股份公司目前房地产业务无后续开发项目，现正与辽宁忠旺精制投资有限公司进行资产重组，今后的主营业务将在重组完成后转为铝加工业务。但重组事宜尚存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2017年归属于母公司所有者的净利润为8,055,564.35元，加上年初未分配利润-398,581,405.94元，期末可供分配的利润为-390,525,841.59元。由于公司累计未分配利润为负数，本年度公司拟不进行利润分配，资本公积金不转增股本。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	中房股份	600890	ST中房、*ST中房、长春长铃

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	郭洪洁	
办公地址	北京市海淀区苏州街18号长远天地大厦C座二层	

电话	010-82608847	
电子信箱	guohongjie@credholding.com	

公司证券事务代表目前空缺。

2 报告期公司主要业务简介

公司目前主要业务为投资性房产的销售及自有物业的出租。

报告期内，公司全资子公司销售位于新疆乌鲁木齐新疆兵团大厦二层共计 2,898.26 平方米投资性房产，实现营业收入 7,452.67 万元，报告期末实际物业出租为 1,087.05 平方米，全年出租收入 193.14 万元。

由于公司投资性房产的继续出售，导致公司投资性房地产存量继续下降，截至报告期末仅有新疆中房 10,872.31 平方米存量投资性房地产。报告期内，公司没有新增土地储备和新开工项目，房地产主营业务面临经营困境。

由于公司正在进行重大资产重组，若重组成功，公司主营业务将彻底发生改变。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	323,844,294.41	318,483,900.38	1.68	365,142,943.59
营业收入	76,542,213.60	10,833,463.82	606.53	15,919,322.11
归属于上市公司股东的净利润	8,055,564.35	-42,018,822.59	不适用	12,133,533.81
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	-1,089,224.42	-50,992,045.43	不适用	-17,505,849.56
归属于上市公司股东的净资产	293,923,162.87	285,867,598.52	2.82	327,886,421.11
经营活动产生的现金流量净额	-27,318,581.52	-36,953,959.06	不适用	-19,029,388.24
基本每股收益（元 / 股）	0.0139	-0.0725	不适用	0.0209
稀释每股收益（元 / 股）	0.0139	-0.0725	不适用	0.0209
加权平均净资产收益率（%）	2.78	-13.69	增加16.47个百分点	3.77

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	463,896.06	413,774.22	538,697.15	75,125,846.17
归属于上市公司股东的净利润	-8,864,899.81	-9,351,604.83	-7,403,108.54	33,675,177.53
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益后的净利润	-8,340,804.86	-10,112,361.39	-7,403,108.54	24,767,050.37
经营活动产生的现金流量净额	-11,814,350.50	-6,375,395.18	-3,134,012.75	-5,994,823.09

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

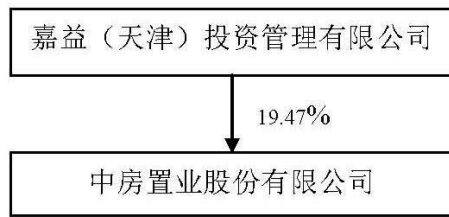
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					29,355		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					21,411		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告 期内 增减	期末持股 数量	比例 （%）	持有有 限售条 件的股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
嘉益（天津）投资管理有限 公司	0	112,782,809	19.47	0	质押	81,000,000	境内非国有法人
天津中维商贸集团有限 公司	0	64,961,700	11.22	0	质押	26,000,000	境内非国有法人
					冻结	18,961,700	
兰州铁路局	0	41,397,866	7.15	0	无	0	国有法人
上海华山康健医疗有限 公司	0	12,073,395	2.08	0	无	0	未知
陈勇	0	11,767,490	2.03	0	质押	9,430,000	境内自然人
朱忠敏	5,800	9,573,600	1.65	0	无	0	境内自然人
天津和讯商贸有限公司	0	7,280,000	1.26	0	质押	7,280,000	境内非国有法人
谈亮	0	6,437,800	1.11	0	无	0	境内自然人
杨忠义	0	6,344,332	1.10	0	无	0	境内自然人
朱炳银	0	4,686,900	0.81	0	无	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的 说明	天津和讯为天津中维的控股股东，与天津中维为一致行动人。公司未知其他股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股数 量的说明	无						

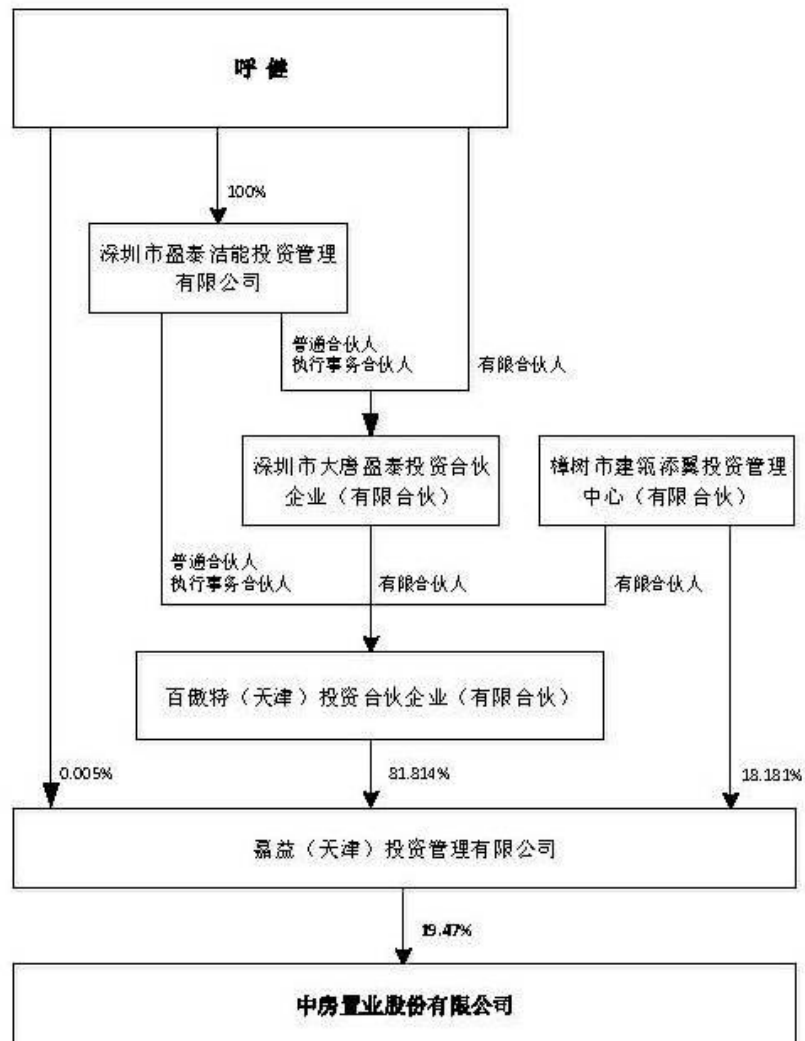
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期实现营业收入 7,654.22 万元，同比增加 606.53%；实现营业利润 355.03 万元，归属于母公司所有者的净利润 805.56 万元。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

2017年4月28日，财政部发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称《企业会计准则第42号》），自2017年5月28日起施行；5月10日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第16号——政府补助》（以下简称《企业会计准则第16号》），自2017年6月12日起施行。

本公司自2017年5月28日起执行上述新发布的《企业会计准则第42号》，自2017年6月12日起执行修订后的《企业会计准则第16号》，并导致本公司相应重要会计政策变更，具体内容如下：

1. 在合并利润表和利润表中改为分别列示持续经营损益和终止经营损益。

2. 与日常活动相关的政府补助，由计入营业外收支改为按照经济业务实质，计入其他收益，计入其他收益的，在合并利润表与利润表中单独列报该项目。

3. 取得政策性优惠贷款贴息，改为区分以下两种取得方式进行会计处理：：A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。B、财政将贴息资金直接拨付给本公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

《企业会计准则第42号》规定，该准则自2017年5月28日起施行；对于该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，应当采用未来适用法处理。

《企业会计准则第16号》规定，对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至该准则施行日之间新增的政府补助根据该准则进行调整。因此，上述会计政策变更均不涉及对比较数据进行追溯调整。上述会计政策变更也并未影响本公司本报告期的净利润。

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号)要求，本公司在合并利润表和利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“资产处置收益”项目，原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益，改为在“资产处置收益”中列报；本公司相应追溯重述了比较报表。对于本公司合并利润表与利润表列报的影响如下：

利润表影响项目	合并财务报表		母公司财务报表	
	本期影响 金额	上年调整 金额	本期影响 金额	上年调整 金额
资产处置收益	-260,774.99	-1,197,203.92	-255,935.18	-1,197,203.92
营业外收入	-500.00			
其中：非流动资产处置利得	-500.00			
营业外支出	-261,274.99	-1,197,203.92	-255,935.18	-1,197,203.92
其中：非流动资产处置损失	-261,274.99	-1,197,203.92	-255,935.18	-1,197,203.92
对利润表影响	0.00	0.00	0.00	0.00

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计3家，详见本附注（九）1。

本报告期合并财务报表范围未发生变化。